



P U T U S A N

NOMOR : 14 / G / 2014 / PTUN.DPS.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

----- Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa telah menjatuhkan Putusan , dalam perkara antara : -----

ALBINA NUDU ; kewarganegara Indonesia, pekerjaan Pensiunan, bertempat

tinggal di jalan Padang Luwih No. 20 X, Dalung,

Kuta Utara, yang selanjutnya disebut sebagai :

----- **PENGGUGAT** ;-----

yang memberikan kuasanya kepada : LUH PUTU

SUGIARTINI, SH., MH. dan FAUZI, SH.,

kesemuanya advokat yang berkantor pada Kantor

hukum Ganesha Bali Tirtha yang beralamat di jalan

WR Supratman No.30 Denpasar berdasarkan Surat

Kuasa Khusus Tanggal 29 Oktober 2014 ; -----

MELAWAN :

KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

DENPASAR; berkedudukan di jalan DR Kusuma

Atmaja Denpasar, yang selanjutnya disebut sebagai :

-----**TERGUGAT**;-----

Dalam hal ini memberikan kuasanya kepada : 1.

ANDRI RACHMAWAN, SH., M.Kn. 2. CHAIRUL

ANAM, SH. Dan 3. RITA AMBAR SARI, SH.,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-01/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WKN.14/KNL.01/2014 Tanggal 1 Desember

2014 ;-----

PENGADILAN...../

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA DENPASAR tersebut telah membaca ;---

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 14/G/PEN.MH/2014/PTUN.Dps Tanggal 18 Nopember 2014 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara Nomor : 14/G/2014/PTUN.Dps ;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim, Nomor : 14/G/ PEN.PER/2014/PTUN.Dps Tanggal 20 Nopember 2014 Tentang sidang Pemeriksaan Persiapan; -----
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim , Nomor : 14/G/PEN.HS/2014/PTUN.Dps Tanggal 10 Desember 2014 Tentang Penetapan persidangan yang terbuka untuk umum ;-----
4. Membaca dan mempelajari bukti-bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi yang dihadirkan dipersidangan ;
5. Membaca berkas perkara No.14/G/2014/PTUN.DPS beserta lampiran yang terdapat didalamnya

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya Tertanggal 13 Nopember 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Tanggal 13 Nopember 2014 dengan Register Perkara Nomor : 14 / G / 2014 / PTUN.Dps, yang telah diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan pada Tanggal 10 Desember 2014 mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

A. Obyek Gugatan ; -----

Bahwa adapun yang menjadi obyek gugatan ini adalah:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Penetapan Nomor : S – 2317/WKN.14/KNL.01/2014, tentang Penetapan Jadwal Lelang Tertanggal 23 September 2014; berkaitan dengan Pelelangan 1 (satu) bidang tanah SHM No. 451 Tanggal 27 Juli 1995, Surat Ukur No. 2067 Tanggal 16 Mei 1995 Seluas 440 m2, An. Albina Nudu, terletak di Desa Cepaka, Kec. Kediri, Kabupaten Tabanan; -----

B.Tenggang....//

B. Tenggang Waktu ; -----

Bahwa Gugatan ini, Para Penggugat daftarkan di Kepanitraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, pada Tanggal 13 Nopember 2014, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang - undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak saat diterimanya Surat Penetapan tersebut, pada Tanggal 23 September 2014;-----

C. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang – undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang – undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah : “ *suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata* “. ;

2. Bahwa berdasarkan definisi dalam angka 1 dan angka 9 Undang – undang No 51 Tahun 2009, di mana angka 1 yang berbunyi : *Pengadilan adalah pengadilan tata usaha negara dan pengadilan tinggi tata usaha negara di lingkungan peradilan tata usaha negara* “, angka 9 : “ *Keputusan Tata Usaha*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang bersifat kongkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”, maka berdasarkan definisi diatas maka Surat Penetapan Nomor : S – 2317/WKN.14/KNL.01/2014, tentang Penetapan Jadwal Lelang Tertanggal 23 September 2014 adalah sebuah keputusan tertulis (*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (*einmalig*).-----

3. Bahwa...../

3. Bahwa, Surat Penetapan Nomor : S-2317/WKN.14/KNL.01/2014, tentang Penetapan Jadwal Lelang Tertanggal 23 September 2014, sudah bersifat kongkrit, individual dan final dengan dasar sebagai berikut ;-----

- Bahwa surat penetapan Tergugat *a quo* bersifat kongkrit karena yang disebutkan dalam surat keputusan Tergugat tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud dan nyata – nyata secara tegas menyebutkan nama Peggugat sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan ; -----

- Bahwa surat penetapan Tergugat *a quo* bersifat individual, karena tidak ditujukan untuk umum, keputusan tersebut jelas menyebut nama pemilik tanah yang akan dieksekusi dan nama peminjam kredit ; -----

- Bahwa, surat penetapan Tergugat *a quo* telah bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu dan telah menimbulkan akibat hukum ; -----

- Bahwa, surat penetapan Tergugat *a quo* menimbulkan akibat hukum yakni Peggugat telah dirugikan oleh karena dengan penetapan tersebut tanah milik Peggugat dilelang dengan nilai taksasi yang rendah ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Surat Penetapan Nomor : S – 2317/
WKN.14/KNL.01/2014, Tentang Penetapan Jadwal Lelang Tertanggal 23 September
2014, telah memenuhi syarat sebagai obyek Gugatan dalam perkara *a quo*;

D. ALASAN DAN DASAR GUGATAN ; -----

Dasar hukum dari Gugatan ini adalah Sesuai dengan Pasal 53 angka 2 huruf a dan
huruf b Undang - Undang No. 1 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua Undang -
undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi
sebagai berikut:-----

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan
perundang – undangan yang berlaku ; -----

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas - asas
umum...../
umum pemerintahan yang baik ;-----

Adapun alasan – alasan dan dasar Penggugat adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik tanah yang dipakai sebagai barang jaminan
dalam Perjanjian Kredit Nomor : UM/18/2014/3/2013 ; Tertanggal 25 Maret
2013, di PT.BPR Varis Mandiri Jalan Raya Mengwi No 2 x Mengwi Badung,
dengan jumlah pinjaman Rp. 350.000.000,- dimana Mayumi Wulan Trisna, SE
bertindak sebagai Peminjam dan Putu Swandari sebagai Penjamin , yang dalam
Perjanjian Kredit *a quo* disebut sebagai debitur ;-----

2. Bahwa, tanah jaminan yang dipakai sebagai barang jaminan atas kredit tersebut
di atas adalah berupa 1 (satu) bidang tanah dengan SHM No. 451 Tanggal 27
Juli 1995, Surat Ukur No. 2067 Tanggal 16 Mei 1995 seluas 440 m2, An. Albina
Nudu (Penggugat), terletak di Desa Cepaka, Kec. Kediri Kabupaten Tabanan;--

3. Bahwa, dalam Perjanjian Kredit tersebut Penggugat yang berkedudukan sebagai
pemilik barang jaminan, dimana dalam Perjanjian Kredit tersebut Penggugat tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada membubuhkan tandatangannya, begitu juga Penggugat tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), tidak pernah datang ke hadapan Notaris ataupun didatangi oleh Notaris berkaitan dengan SKMHT serta menandatangani APHT yang dibebankan dalam sertifikat milik Penggugat; -----

4. Bahwa, setelah dianggap kreditnya macet kemudian PT. BPR. Varis Mandiri memutuskan melelang barang jaminan milik Penggugat berupa 1 (satu) bidang tanah dengan SHM No. 451 Tanggal 27 Juli 1995, Surat Ukur No. 2067 Tanggal 16 Mei 1995 seluas 440 m², An. Albina Nudu, terletak di Desa Cepaka, Kec. Kediri, Kabupaten Tabanan, .-----

5. Bahwa, berdasarkan permohonan dari PT. BPR Varis Mandiri, maka Tergugat mengeluarkan Surat Penetapan Nomor : S-2317 /WKN.14/01/2014, tentang Penetapan Jadwal Lelang Tertanggal 23 September 2014 bertempat di

Kantor...../

Kantor PT.BPR Varis Mandiri ;-----

6. Bahwa, atas keluarnya Surat Penetapan Lelang tersebut oleh Tergugat membuat Penggugat telah mengalami kerugian dengan kehilangan tanah seluas 440 m² terletak di Desa Cepaka An. Albina Nudu, jika diestimasi sesuai dengan harga pasaran sebesar Rp.300.000.000,-/are sehingga totalnya Rp. 1.300.000.000,- sementara dengan adanya surat penetapan lelang tersebut di atas tanah milik Penggugat dilelang dengan nilai taksasi yang rendah; -----

7. Bahwa, sesuai dengan Perjanjian Kredit *a quo* dan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 8/19/PBI/2006; tentang kualitas aktiva produktif dan pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif Bank Perkreditan Rakyat, pada Pasal 6,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka kualitas kredit belum masuk katagori macet, sehingga tidak ada alasan untuk melakukan pelelangan atas jaminan ;-----

8. Bahwa, sesuai dengan pasal 19 dan pasal 20 Peraturan Bank Indonesia Nomor : 8/19/PBI/2006; tentang kualitas aktiva produktif dan pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif Bank Perkreditan Rakyat, wajib memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai restrukturisasi kredit dan wajib pula disetujui oleh Komisaris, dan perihal ini tidak pernah disampaikan kepada Penggugat ;-----

9. Bahwa, berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 dan Pasal 224 HIR / 258 R.bg ; pelaksanaan lelang akibat grosse akta hipotik yang memakai irah – irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Sesuai dengan Putusan MA No. 3021/K/Pdt/1984; Tertanggal 30 Januari 1984, yang menyatakan pelaksanaan lelang dengan tanpa meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri adalah lelang yang dilakukan menjadi batal ; -----
Melaksanakan eksekusi hak tanggungan bisa batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat : -----

1. Penjualan obyek hak tanggungan bisa dilakukan di bawah tangan berdasarkan...../

berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan ; -----

2. Penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak pemberitahuan oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan kepada pihak - pihak yang berkepentingan ; -----

3. tidak ada pihak yang keberatan ; -----

Dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebelum lelang dilaksanakan baik yang diajukan ke PTUN maupun ke Pengadilan Negeri maka syarat ke 3 di atas jelas tidak terpenuhi;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa, Tergugat juga telah melakukan pelanggaran atas apa yang dilakukan Pihak PT BPR Varis Mandiri yang telah melanggar Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ; -----

Pasal 11 huruf d : “ Di dalam Akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan ; Nilai tanggungan “; -----

Pasal 15 (3) : “ Surat Kuasa Membenankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan ; -----

Pasal 15 (4) : “ Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan” ; -----

Pasa 15 (5) : “ Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang - undangan yang berlaku ; -----

Pasal 15 (6) : “ Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan...../

ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum”; -----

Berdasarkan ketentuan undang – undang tersebut di atas jelaslah kalau Tergugat tidak teliti dan jeli memperhatikan syarat – syarat yang harus dipenuhi oleh PT BPR Varis Mandiri agar bisa mengajukan permohonan lelang, dimana PT. BPR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Varis Mandiri baru memasang Hak Tanggungan 17 bulan setelah ditandatanganinya Perjanjian Kredit, sementara Penggugat sebagai pemilik barang tidak ada menandatangani dan atau datang ke Kantor Notaris di tempat dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan APHT, sehingga SKMHT dan APHT yang diletakkan pada Sertifikat milik Penggugat adalah tidak sah. Dengan tidak sahnya SKMHT dan APHT yang diletakkan dalam Sertifikat milik Penggugat ini berarti lelang eksekusi harus dilakukan melalui fiat Pengadilan. Hal ini jelas bertentangan dengan pasal – pasal tersebut di atas dalam Undang – Undang Hak Tanggungan, sehingga Surat Penetapan lelang tersebut di atas dapat dibatalkan ;-----

11. Bahwa, Tergugat melanggar Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 sebagai pelengkap dan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berlaku di Wilayah Republik Indonesia, berkaitan dengan ;-----

- Tidak disebutkannya keterangan tentang Garansi Bank sebagai alat penawaran lelang yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat 25a PMK 106/PMK.06/2013; -----
- Pasal 27 huruf c yang bunyinya antara lain mengenai pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan Pasal 24 dilakukan Pejabat Lelang dalam hal : terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain Debitur/tereksekusi, suami atau istri debitor yang terkait kepemilikan obyek lelang ;-----

Sesuai dengan ketentuan diatas, Tergugat telah melanggar ketentuan di

atas,...../

atas, Tergugat tidak memperhatikan tentang adanya Garansi Bank dan sebelum pelaksanaan lelang dilakukan Penggugat sudah menyampaikan akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya gugatan baik yang ditujukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) maupun melalui Pengadilan Negeri ;

12. Bahwa, tindakan yang dilakukan oleh Pihak PT. BPR Varis yang tidak mau membantu Debitur menyelesaikan prestasinya, yang kemudian ditindaklanjuti dengan dikeluarkannya Surat Penetapan Lelang eksekusi atas jaminan berdasarkan Akta Hak Tanggungan sesuai dengan Nomor : S-2317/WKN.14/KNL.01/2014; Hal : Penetapan Jadwal Lelang oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar Tertanggal 23 September 2014 adalah tindakan yang semena-mena yang tidak sesuai dengan asas hukum perjanjian, dan tidak sesuai dengan UU Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pasal 12 huruf (i) : ” daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja, Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya”, karena Akta Hak Tanggungan yang dipergunakan sebagai alas hukum dilakukan eksekusi hak tanggungan tidak pernah ditandatangani dihadapan PPAT, sehingga Akta Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai akta otentik, dan sebagai ketentuan hanya sebagai akta dibawah tangan, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Akta Hak Tanggungan dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di Notaris yang berbeda ; -----

13. Bahwa, Surat Penetapan Nomor : S-2317/WKN.14/KNL.01/2014, tentang Penetapan Jadwal Lelang Tertanggal 23 September 2014 tersebut telah melanggar asas – asas lelang, seperti yang dikemukakan oleh FX Ngadijarno Eko Laksito Isti Indri Litani mengatakan dalam peraturan Perundang - undangan di bidang lelang dapat ditemukan beberapa asas. Sehubungan dengan dikeluarkannya surat penetapan lelang tersebut di atas, maka ada ada yang dilanggar yaitu asas keadilan yang mengandung pengertian bahwa dalam proses



pelaksanaan...../

pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini tujuannya untuk mencegah terjadinya

keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak kepada yang kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang merugikan pihak tereksekusi ; -----

Berdasarkan asas ini pihak penjual melalui lembaga apraisalnya telah merugikan pihak tereksekusi dengan menentukan nilai yang rendah atas tanah yang dijadikan jaminan. Tergugat mengeluarkan Surat Penetapan berdasarkan atas syarat - syarat yang dipenuhi oleh pihak pemohon lelang dengan data - data yang merugikan

Penggugat;-----

14. Bahwa, Tergugat juga telah melanggar AAUPB, dimana ada beberapa AAUPB diantaranya adalah asas bertindak cermat, dimana asas ini menghendaki pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktifitas penyelenggaraan tugas pemerintah sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara. Dalam menerbitkan ketetapan, pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor yang terkait dengan materi ketetapan, mendengar dan mempertimbangkan alasan - alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan akibat hukum yang timbul dari ketetapan;-----

Dalam hal ini Tergugat telah melanggar asas ini, Tergugat tidak secara cermat memeriksa syarat - syarat permohonan lelang dari PT. BPR Varis Mandiri. Salah satunya adalah PT. BPR Varis Mandiri tidak melakukan upaya penyelamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit seperti :

a. Penjadwalan ulang (*Rescheduling*) yaitu dengan melakukan perubahan syarat - syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade*

period...../

period atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak ;

b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*) yaitu dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat – syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja ;

c. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan – perubahan syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit ; -----

Salah satu syarat tersebut diatas tidak dipenuhi oleh PT. BPR Varis Mandiri, padahal telah memohon agar diberikan perpanjangan kredit, akan tetapi PT. BPR Varis Mandiri baru akan memperpanjang kreditnya dengan syarat menyediakan dana sebesar RP. 150.000.000,- hal ini yang tidak dicermati oleh Tergugat ; -----

Berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas maka mohon kepada Majelis Hakim menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut ; -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Penetapan Nomor : S - 2317/WKN.14/K. NL.01/2014, tentang Penetapan Jadwal Lelang Tertanggal 23 September 2014,

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan dengan Pelelangan 1 (satu) bidang tanah SHM No. 451 Tanggal 27 Juli 1995, Surat Ukur No. 2067 Tanggal 16 Mei 1995 Seluas 440 m2, An. Albina Nudu, terletak di Desa Cepaka, Kec. Kediri Kabupaten Tabanan.-----

3. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul.-----
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawaban Tertanggal 23 Desember 2014 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

1. Eksepsi Kompetensi Absolut (Exceptio Declinatoire) ; -----

1.1. Bahwa.../

1. Bahwa objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat berupa Surat Penetapan Pelaksanaan Lelang Nomor S - 2317 / WKN.14 / KNL.01 / 2014 Tertanggal 23 September 2014, yang berisi tentang hari dan Tanggal lelang, adalah sangat tidak berdasar hukum, karena dalam hal ini Penggugat tidak memahami secara benar surat yang berisi tentang hari dan Tanggal lelang dimaksud ; -----

2. Bahwa surat penetapan hari dan Tanggal lelang yang dimaksud Penggugat tersebut bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang bersifat final dan belum menimbulkan akibat hukum bagi debitor/ Penanggung hutang karena setelah dikeluarkan surat yang menjadi objek sengketa tersebut diatas masih ada rangkaian proses lainnya yang harus ditempuh oleh PT. BPR Varis Mandiri/pemohon lelang sebelum pelaksanaan lelang, baik itu berupa pengumuman lelang maupun tindakan hukum lainnya ; -----

3. Bahwa dengan dikeluarkannya surat penetapan hari dan Tanggal lelang tersebut bukan berarti menutup kesempatan bagi Debitor/Penanggung hutang

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan atau Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya, tetapi pada Debitor/ Penanggung hutang dan atau Penggugat masih diberi kesempatan untuk menyelesaikan hutangnya hingga pelaksanaan lelang itu sendiri diselenggarakan. Dengan demikian alasan Penggugat yang menyatakan mengalami kerugian dengan kehilangan tanah seluas 440 m2 di Desa Cepaka, Kec. Kediri, Kab. Tabanan akibat dikeluarkannya surat penetapan lelang adalah tidak berdasar ; -----

4. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya menyampaikan alasan dan dasar mengajukan gugatannya adalah kualitas kredit dari Penggugat belum masuk kategori macet, berdasarkan pasal 6 peraturan Bank Indonesia Nomor : 8/19/PBI/2006 tentang kualitas aktiva produktif dan pembentukan

penyisihan...../

penyisihan penghapusan aktiva produktif bank perkreditan rakyat, sehingga tidak ada alasan untuk melakukan pelelangan atas jaminan (lihat alasan dan dasar gugatan angka 7) ; -----

Bahwa selain itu, Penggugat dalam angka 8 alasan dan dasar gugatannya menyatakan Penggugat keberatan karena tidak pernah disampaikan ketentuan pasal 19 dan pasal 20 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/19/PBI/2006 ; -----

Bahwa Penggugat dalam angka 14 alasan dan dasar gugatannya menyatakan bahwa PT. BPR Varis Mandiri tidak melakukan upaya penyelamatan kredit seperti penjadwalan ulang (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*) meskipun Penggugat telah memohon agar diberikan perpanjangan kredit ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa mengenai mekanisme penyelesaian hutang, maupun penentuan status debitor sebagaimana diuraikan diatas bukan merupakan wewenang Tergugat untuk menilai dan memutus, semua merupakan hak wewenang PT. BPR Varis Mandiri selaku kreditor ; -----

6. Bahwa dari semua alasan dan dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat diatas sangat jelas dan tegas bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah sengketa hubungan hutang piutang yang merupakan ruang lingkup hukum privat/keperdataan ; -----

1.7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, oleh karena objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Penggugat bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986, jo pasal 2 butir (1) UU Nomor 9/2004, maka PTUN seharusnya tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* ; -----

1.8. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah keliru mengajukan gugatan ke Pengadilan TUN, karena sengketa yang terjadi bukanlah sengketa Tata Usaha...../
Usaha Negara, melainkan adalah sengketa perdata, berupa hutang-piutang antara Penggugat dengan PT. BPR Varis Mandiri. Dengan demikian seharusnya gugatan diajukan melalui pengadilan Umum sebagaimana pasal 2 butir (1) UU Nomor 9/2004 ; -----

2. Eksepsi Error In Persona ; -----

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya, menyatakan Surat Penetapan Nomor: S-2317/WKN.14/KNL.01/2014 Tanggal 23 September 2014 bersifat kongkrit karena secara tegas menyebutkan nama Penggugat sebagai peminjam dan pemilik jaminan, bersifat Individual karena jelas menyebut nama pemilik tanah yang akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dieksekusi, dan nama peminjam kredit. Menimbulkan akibat hukum yakni Penggugat telah dirugikan karena tanah milik Penggugat dilelang ;

- Bahwa Penggugat telah salah dan tidak cermat dalam membaca objek gugatan. Dalam objek gugatan sangat jelas dan tegas tidak ada satupun

menyebutkan nama Penggugat / pemilik tanah yang dieksekusi dan peminjam kredit, karena memang surat tersebut jelas-jelas ditujukan kepada PT. BPR Varis Mandiri selaku pemohon lelang untuk melakukan tindakan-tindakan hukum yang harus dilaksanakan dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT sebagaimana mekanisme yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan ;

- Bahwa karena Penggugat sama sekali bukan sebagai pihak yang dituju dalam objek gugatan, maka sudah selayaknya *legal standing* Penggugat dalam mengajukan gugatan dipertanyakan. Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan atau dengan kata lain Penggugat tidak memiliki kapasitas *persona standi in judicio* di depan persidangan atas perkara *a quo* ;--

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa terhadap hal - hal yang dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon

dianggap...../

dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat menolak seluruh dalil

Penggugat ;



2. Bahwa surat Nomor : S-2317/WKN.14/KNL.01/2014 Tanggal 23 September 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat merupakan tindak lanjut dari permohonan lelang yang dijukan oleh PT. BPR Varis Mandiri selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan ketentuan dalam pasal 6 jo. pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) ; -----

3. Bahwa pengajuan permohonan lelang oleh PT. BPR Varis Mandiri didasarkan pada hak hukum yang diberikan oleh ketentuan pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;

• Pasal 6 berbunyi : *Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.* ; -----

• Pasal 20 ayat (1) berbunyi : *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :*

a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau ;*-----

b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.* ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 9 (sembilan) yang menyatakan bahwa ” pelaksanaan berdasarkan UU No.4 Tahun 1996 harus

diberlakukan.../

diberlakukan sesuai Pasal 224 HIR/258 RBG “, perlu kami tegaskan bahwa pelelangan sesuai Pasal 6 UUHT adalah pelelangan berdasarkan pada *parate executie* yang lahir dan diberikan oleh undang-undang (UUHT). Sedangkan tata cara eksekusi sesuai Pasal 224 HIR/258 RBG merupakan tata cara yang berlaku sebagaimana ketentuan pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT. Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT merupakan pilihan tata cara eksekusi yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor/pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan eksekusi terhadap jaminan kebendaan apabila debitur nyata-nyata wanprestasi ; -----

5. Bahwa sebelum mengeluarkan Surat Nomor: S-2317/WKN.14/KNL.01/2014 Tanggal 23 September 2014, Tergugat meneliti berkas permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT yang diajukan oleh PT. BPR Varis Mandiri ; -----

6. Bahwa terhadap dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh PT. BPR Varis Mandiri, Tergugat hanya memiliki kewajiban untuk meneliti kelengkapan dan kebenaran legalitas formil subyek dan obyek lelang. Mengenai prosedur formil perjanjian kredit, proses pembebanan barang jaminan, adanya pernyataan tertulis bermeterai cukup dari pemohon lelang disertai dengan bukti surat panggilan/peringatan kepada debitur untuk memenuhi kewajiban pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut rincian sisa kewajiban/hutang yang harus dibayar sudah membuktikan kebenaran formil subyek lelang berupa hubungan hukum antara pemohon lelang/kreditor dengan debitor dan pemilik jaminan ; -----

7. Bahwa adanya copy bukti kepemilikan obyek lelang berupa sertipikat hak atas tanah, copy bukti proses penjaminan kebendaan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan berupa akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan pejabat yang berwenang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga jelas persyaratan

legalitas...../

legalitas formil obyek lelang telah terpenuhi ; -----

8. Bahwa mengingat permohonan lelang yang diajukan oleh PT. BPR Varis Mandiri telah lengkap dan memenuhi syarat formil, maka sesuai ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tergugat wajib menerima. Untuk kepentingan proses hukum lebih lanjut maka Tergugat mengeluarkan surat nomor: S-2317/WKN.14/KNL.01/2014 Tanggal 23 September 2014 yang ditujukan kepada PT. BPR Varis Mandiri (pemohon lelang) ;

9. Bahwa mohon dicermati sekali lagi dalam obyek gugatan, Tergugat mencantumkan klausula “pelaksanaan lelang ini agar diberitahukan kepada debitor dan pemilik jaminan serta salinan/fotocopy surat pemberitahuan tersebut disampaikan kepada kami.” Hal ini merupakan bukti bahwa dalam menetapkan jadwal lelang, Tergugat tetap memperhatikan hak dan kepentingan hukum debitor/pemilik jaminan terkait rencana pelaksanaan lelang. Sekaligus menegaskan bahwa tergugat telah bertindak cermat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhati-hati dalam mengeluarkan surat penetapan hari dan Tanggal lelang ;

10. Bahwa apabila ternyata pihak debitor/pemilik jaminan sampai dengan pelaksanaan lelang ternyata tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya maka konsekuensi logisnya debitor/pemilik jaminan wajib menerima segala akibat hukumnya termasuk didalamnya dilaksanakan eksekusi lelang terhadap barang jaminan hutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

11. Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas, proses penerbitan obyek gugatan oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tergugat juga bertindak cermat sesuai asas umum pemerintahan yang baik dengan tetap memperhatikan kepentingan para pihak baik pemohon lelang maupun termohon lelang ; -----

Bahwa...../

----- Bahwa berdasarkan alasan dan jawaban hukum tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI ; -----

1. Menyatakan bahwa Surat Nomor : S-2317/WKN.14/KNL.01/2014 Tanggal 23 September 2014 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Lelang bukan Keputusan Tata Usaha Negara ; -----
2. Menyatakan PTUN tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini ; -----
3. Menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai *persona standi in judicio* atas perkara gugatan ini ; -----

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

1. Menyatakan menolak gugatan untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

2. Menyatakan penerbitan surat nomor: S-2317/WKN.14/KNL.01/2014 Tanggal 23 September 2014 telah sesuai ketentuan peraturan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik ;

3. Menyatakan sah dan berharga surat nomor : S-2317/WKN.14/KNL.01/2014 Tanggal 23 September 2014 tentang penetapan hari dan Tanggal lelang ;

4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

----- Menimbang, bahwa atas jawaban tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Repliknya di persidangan Tertanggal 30 Desember 2014, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya Tertanggal 6 Januari 2015 ;

Menimbang.../

----- Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dimaterai dengan cukup dan oleh Majelis Hakim telah diteliti serta disesuaikan/ dicocokkan dengan asli atau fotocopynya sehingga bukti-bukti tersebut telah memenuhi syarat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk diajukan sebagai alat bukti di persidangan dan diberi tanda P-1 sampai dengan

P-21 sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Gugatan Perdata No. 930/Pdt.G/2014/PN Denpasar Tertanggal
13 November 2014 (sesuai dengan aslinya); -----
2. Bukti P-2 : Gugatan Perdata No. 930/Pdt.G/2014/PN Denpasar Tertanggal
30 Desember 2014 (sesuai dengan aslinya); -----
3. Bukti P-3 : Surat Perjanjian Kredit Nomor : UM/18/2040/3/2013,
Tertanggal 25 Maret 2013 (sesuai dengan foto copynya); -----
4. Bukti P-4 : SHM No.451 Tahun 1995 atas nama ALBINA NUDU, Desa
Cepaka Kec. Tabanan Kab. Tabanan (sesuai dengan foto copynya);

5. Bukti P-5 : Surat Peringatan I ditujukan Kepada Mayumi Wulan Trisna,
SE dari PT .BPR Varis Mandiri, Tertanggal 17 Pebruari 2014 (sesuai
dengan foto copynya); -----
6. Bukti P-6 : Surat Peringatan II ditujukan Kepada Mayumi Wulan Trisna,
SE dari PT .BPR Varis Mandiri, Tertanggal 1 Maret 2014 (sesuai dengan foto
copynya); -----
7. Bukti P-7 : Surat Peringatan III ditujukan Kepada Mayumi Wulan Trisna,
SE dari PT .BPR Varis Mandiri, Tertanggal 04 April 2014 (sesuai dengan
foto copynya); -----
8. Bukti P-8 : Surat Somasi Kredit ditujukan Kepada Mayumi WulanTrisna,
SE dari PT .BPR Varis Mandiri, Tertanggal 08 April 2014 (sesuai dengan
foto copynya); -----
9. Bukti P-9...../

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti P-9 : Surat Perihal : Penyelesaian Tunggalan Kredit ditujukan Kepada Mayumi Wulan Trisna, SE dari PT .BPR Varis Mandiri, Tertanggal 05 Mei 2014 (sesuai dengan aslinya);-----
10. Bukti P-10 : Lembaran Perincian Hutang Debitur atas nama Mayumi Wulan Trisna, SE dari PT .BPR Varis Mandiri, dengan total jumlah Rp. 436.954.080,- Tertanggal 5 September 2014 (sesuai dengan foto copynya); -----
11. Bukti P-11 : Surat Keputusan Penunjukan Penjual Nomor : 947/BPR/VM/IX/2014 , Tertanggal 05 September 2014 (sesuai dengan foto copynya); -----
12. Bukti P-12 : Surat dari PT. BPR Varis Mandiri Perihal Harga Limit Dan Barang Jaminan, ditujukan Kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan, Tertanggal 5 September 2014 (sesuai dengan foto copynya); -----
13. Bukti P-13 : Surat dari Luh Putu Sugiartini, SH. Perihal Penundaan Pelaksanaan Lelang, dengan Take Over Kredit, ditujukan kepada PT.BPR Varis Mandiri, Tertanggal 22 September 2014 (sesuai dengan aslinya);-----
14. Bukti P-14 : Surat Kepala KPKNL Denpasar Perihal : Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-2317WKN-14/KNL 01/2014, Tertanggal 23 September 2014 (sesuai dengan foto copynya); -----
15. Bukti P-15 : Surat PT. BPR Varis Mandiri Perihal Penyelesaian Tunggalan Kredit beserta lampiran Perincian Hutang Debitur ditujukan kepada Mayumi Wulan Trisna, SE., Tertanggal 22 Oktober 2014 (sesuai dengan aslinya); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti P-16 : Surat PT. BPR Varis Mandiri Perihal : Penyampaian
Bukti Pengumuman Lelang II beserta lampiran, Tertanggal 04
Nopember...../

Nopember 2014 (sesuai dengan aslinya); -----

17. Bukti P-17 : Surat PT. BPR Varis Mandiri Perihal : Pemberitahuan
Lelang, Tertanggal 24 Oktober 2014 (sesuai dengan aslinya); -----

18. Bukti P-18 : Surat Kepada Bapak Kepala Kantor Pelayanan
Kekayaan Negara dan Lelang ,sehubungan dengan rencana lelang yang akan
diadakan terhadap barang jaminan milik Albina Nudu tentang adanya
keberatan berupa gugatan, diterima Tanggal 13 Nopember 2014 (sesuai
dengan foto copynya);-----

19. Bukti P-19 : Surat PT. BPR Varis Mandiri Perihal Pemberitahuan
Hasil Lelang ,beserta lampiran – lampirannya Tertanggal 18 Nopember 2014 (
sesuai dengan aslinya); -----

20. Bukti P-20 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
(SKMHT) No. 2 Tertanggal 16 Juni 2014 (sesuai dengan foto copynya);

21. Bukti P-21 : Contoh goresan tandatangan Penggugat (sesuai
dengan aslinya); -----

----- Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis tersebut Penggugat telah
memberikan keterangan di muka persidangan dan menghadirkan 2 (dua) orang
saksi, masing-masing yang bernama : -----

1. **ALBINA NUDU** : Warga Negara Indonesia, Tempat / tgl lahir: Sumba Barat /
28 Agustus 1937, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan :
Pensiunan (sekarang membantu pastur di gereja), Agama :

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Katholik, Tempat tinggal : Jalan Padang Luwih No. 20 X,

Dalung – Kuta Utara ; -----

memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ; Bahwa sekitar

Tanggal 25 Maret 2013 saksi pernah datang ke PT. BPR Varis Mandiri ; -----

- Bahwa pada waktu itu ia datang ke PT. BPR Varis Mandiri bersama Mayumi

Wulan Trisna dan Putu Swandari ;

- Bahwa...../

- Bahwa ia datang ke PT. BPR Varis Mandiri dalam rangka pinjaman kredit

oleh Mayumi Wulan Trisna dan Putu Swandari ;

- Bahwa benar ia setuju dan tanpa ada keberatan sebagai penjamin ;

- Bahwa ia tidak tahu kalau ia ikut bertandatangan dalam perjanjian kredit itu,

karena Bank tidak pernah memberikan penjelasan tentang surat apa yang ia

tandatangani tersebut ;

- Bahwa ia tidak pernah tandatangan perjanjian kredit di Bank ;

- Bahwa ia tidak pernah tandatangan pada Surat Kuasa Membebaskan Hak

Tanggungans ;

- Bahwa ia pernah tandatangan surat dihadapan pegawai Bank, tapi tidak

pernah dijelaskan oleh pihak Bank tentang surat apa yang saksi tandatangani

itu ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ia tidak pernah datang ke Notaris sekitar bulan Juni 2014 ;

- Bahwa ia tidak tahu jumlah kredit yang dicairkan oleh Bank ;

- Bahwa ia tidak pernah datang ke Kantor Notaris I Dewa Komang Mahadewa untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ;

- Bahwa untuk urusan kredit ia selalu pergi bersama Mayumi Wulan Trisna dan Putu Swandari ;

- Bahwa Notaris tidak pernah datang ke rumah untuk minta tandatangan ;-----

- Bahwa dengan sukarela ia berikan sertipikat itu untuk dijadikan jaminan di Bank oleh Mayumi Wulan Trisna ;

- Bahwa yang bersangkutan sudah tahu risikonya ketika sertipikat itu dijadikan jaminan di Bank ;

- Bahwa ia tidak pernah diajak ke Notaris oleh Mayumi Wulan Trisna setelah tandatangan perjanjian kredit ;

- Bahwa ia tidak tinggal di tanah yang sertipikatnya dijadikan jaminan di Bank oleh Mayumi Wulan Trisna ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diatas tanah yang dijadikan jaminan itu tidak ada bangunan ;

- Bahwa...../

- Bahwa pada saat kredit cair, penggugat tidak pernah dikasih uang oleh

Mayumi Wulan Trisna ;

- Bahwa ia dikasih tahu oleh Mayumi Wulan Trisna bahwa tanah yang dijadikan jaminan itu sudah dilelang oleh Bank ;

- Bahwa uang pinjaman dari Bank dipakai oleh Mayumi Wulan Trisna untuk membuka usaha Laundry ;

- Bahwa ia tidak tahu kalau Mayumi Wulan Trisna rajin membayar angsuran kreditnya setiap bulan ;

- Bahwa penggugat tidak tahu nilai / harga tanah saksi pada waktu dijual lelang oleh Bank ;

- Bahwa ia tidak pernah menerima uang pengembalian hasil lelang ;

- Bahwa ia keberatan tanah saksi dilelang tetapi saksi tidak bersurat ke Kantor

Lelang ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ia tidak pernah dijelaskan oleh Bank bahwa jika kredit tidak dibayar maka sertipikat yang dijadikan jaminan itu yang akan dilelang ;

2. **PUTU SWANDARI** : Warga Negara Indonesia, Tempat / tgl lahir : Tabanan /

28-11-1957, Jenis Kelamin : perempuan, Pekerjaan :

wiraswasta, Agama : Hindu, Tempat tinggal : jalan Tukad

Pancoran IV Blok K/8 Pajer, Denpasar ; -----

Memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ; -----

- Bahwa saksi pernah datang ke PT. BPR Varis Mandiri bersama Mayumi Wulan Trisna dan Albina Nudu ;

- Bahwa tujuan saksi ke Bank itu untuk pencairan kredit ;

- Bahwa jumlah kredit yang dimohon adalah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

- Bahwa didalam perjanjian kredit itu saksi sebagai penjamin ;

- Bahwa...../

- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah dana yang dicairkan oleh Bank ;

- Bahwa yang dipakai jaminan di Bank oleh Mayumi Wulan Trisna adalah sebidang tanah milik Albina Nudu, seluas 440 m2 yang terletak di Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cepaka, Kediri – Tabanan ;

- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Albina Nudu ;

- Bahwa Albina Nudu itu ikhlas memberikan tanahnya untuk dijadikan jaminan di Bank ;

- Bahwa Mayumi Wulan Trisna minjam uang di Bank untuk membuat Laundry dan usaha angkutan wisata ;

- Bahwa saksi ada tandatangan dalam perjanjian kredit yang dimohonkan oleh Mayumi Wulan Trisna ;

- Bahwa seingat saksi yang bertandatangan dalam perjanjian kredit itu adalah saksi dan Mayumi Wulan Trisna ;

- Bahwa seingat saksi, Albina Nudu tidak ada bertandatangan dalam perjanjian kredit itu ;

- Bahwa saksi minta jangka waktu kredit yang dimohonkan oleh Mayumi Wulan Trisna 3 (tiga) Tahun ;

- Bahwa batas waktu perjanjian kredit yang diberikan oleh Bank 1 (satu) Tahun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi pembayaran kredit oleh Mayumi Wulan Trisna lancar-lancar saja ;

- Bahwa saksi ada menerima surat pemberitahuan tentang lelang ;

- Bahwa saksi sudah mohon kepada Bank supaya kredit bisa diperpanjang, tapi Bank minta supaya ada uang tunai rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta) rupiah tapi saksi tidak punya uang sebesar itu karena saksi baru pulang dari rumah sakit, sehingga kredit tidak bisa diperpanjang ;

- Bahwa saksi tidak pernah mengantar Albina Nudu ke Kantor Notaris untuk menandatangani Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan ;

- Bahwa...../

- Bahwa saksi yang membawa sertipikat milik Albina Nudu ke Bank ;

- Bahwa pada saat membawa sertipikat itu ke Bank, saksi sudah mendapat persetujuan dari Albina Nudu ;

- Bahwa pada saat saksi menandatangani perjanjian kredit di Bank, saksi hanya menandatangani apa yang disodorkan oleh Bank ;

- Bahwa pada saat saksi menandatangani perjanjian kredit di Bank, saksi beritahukan kepada Albina Nudu bahwa sertipikatnya dijadikan jaminan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah jelaskan kepada Albina Nudu bahwa jika kredit macet maka tanahnya Albina Nudu yang akan dilelang ;

- Bahwa Albina Nudu tahu resikonya jika tanahnya dijadikan jaminan ;

3. **MAYUMI WULAN TRISNA, SE.** : Warga Negara Indonesia, Tempat / tgl

lahir : Denpasar / 5-5-1985, Jenis Kelamin : perempuan,

Pekerjaan...../

Pekerjaan : wiraswasta, Agama : Hindu, Tempat tinggal : jalan Tukad Pancoran IV Blok K/8 Pajer, Denpasar ; -----

Memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ; -----

- Bahwa saksi pernah mengajukan permohonan kredit pada Tahun 2013 ;

- Bahwa saksi datang ke Bank untuk tandatangan kredit sekitar bulan Maret 2013 ;

- Bahwa saksi pada waktu itu ke Bank dengan Putu Swandari dan Albina Nudu ;

- Bahwa besarnya kredit yang saksi mohonkan ke Bank yaitu rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta) rupiah ;

- Bahwa jumlah dana yang dicairkan oleh Bank yaitu rp. 324.000.000,- (tiga ratus dua puluh empat juta) rupiah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dipakai jaminan atas kredit tersebut tanah milik Albina Nudu ;

- Bahwa Albina Nudu setuju jika tanahnya dijadikan jaminan di Bank ;

- Bahwa saksi ada menandatangani perjanjian kredit ;

- Bahwa saksi sebagai debitur dalam perjanjian kredit itu ;

- Bahwa yang menjadi penjaminnya adalah Putu Swandari ;

- Bahwa Albina Nudu tidak ikut sebagai penjamin ;

- Bahwa tanah Albina Nudu yang dijadikan jaminan di Bank ;

- Bahwa Albina Nudu tidak ada tandatangan dalam perjanjian kredit ;

- Bahwa saksi tidak tahu Albina Nudu tandatangan surat-surat lain selain

perjanjian kredit ;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat Albina Nudu menandatangani Surat Kuasa

Membebankan Hak Tanggungan ;

- Bahwa saksi keberatan dengan adanya lelang tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sudah mengajukan surat keberatan sebelum lelang dilaksanakan ; ---

- Bahwa harga tanah yang dilelang itu adalah rp. 594.000.000,- (lima ratus sembilan puluh empat juta rupiah) ;

- Bahwa...../

- Bahwa luas tanah yang dilelang itu 440 m² ;

- Bahwa letak tanah itu di Desa Cepaka, Kecamatan Kediri, Tabanan ;

- Bahwa pada saat perjanjian kredit dibuat saksi datang ke Bank bersama Putu Swandari dan Albina Nudu ;

- Bahwa pada waktu itu Albina Nudu tidak ada menandatangani perjanjian kredit ;

- Bahwa yang membawa sertifikat itu ke Bank untuk dijadikan jaminan adalah saksi sendiri, Putu Swandari dan Albina Nudu bersama petugas Koperasi ;

- Bahwa sertifikat tersebut dibawa oleh petugas koperasi ke Bank karena sebelumnya saksi meminjam uang di koperasi dan sertifikat ini yang dijadikan jaminan, kemudian take over ke PT. BPR Varis Mandiri ;

- Bahwa pada bulan Januari 2015 saksi pernah datang ke kantor Notaris I Dewa Komang Mahadewa untuk mengecek kebenaran apakah Albina Nudu benar tandatangan pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah di cek ternyata tidak ada Albina Nudu tandatangan di Notaris ;-----

- Bahwa saksi mendapatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan itu

karena diberikan oleh pengacara ;

- Bahwa tanah yang dijadikan jaminan itu sudah dilelang ;

- Bahwa ada uang kelebihan atas hasil lelang tersebut ;

- Bahwa jumlah uang kelebihan itu rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

- Bahwa uang kelebihan itu masuk ke rekening saksi yang ada di Bank ;

- Bahwa yang bertandatangan di dalam perjanjian kredit itu adalah saksi, Putu Swandari dan petugas Bank ;

- Bahwa Albina Nudu ikut hadir pada waktu perjanjian kredit dibuat ;

- Bahwa Albina Nudu tahu kalau tanahnya dijadikan jaminan di Bank ;

- Bahwa Albina Nudu tahu resikonya jika kredit macet ;

- Bahwa saksi sendiri yang memberitahukan kepada Albina Nudu tentang resiko tersebut ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa...../

- Bahwa pada saat perjanjian kredit dibuat Albina Nudu tidak ikut tandatangan, dan sepengetahuan saksi, Albina Nudu ada menandatangani surat lain selain perjanjian kredit ;

----- Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi materai cukup dan oleh Majelis Hakim telah diteliti serta disesuaikan/dicocokkan dengan surat asli atau foto copynya, kemudian diberi tanda T-1 sampai dengan T-14 adalah sebagai berikut ; -----

1. Bukti T-1 : Surat PT. BPR Varis Mandiri Perihal Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : 943/BPR/VM/IX/2014 Tanggal 5 September 2014 (sesuai dengan aslinya) ; -----
2. Bukti T-2 : Perjanjian Kredit Nomor : UM/18/2040/3/2013 Tanggal 25 Maret 2013 (sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti T-3 : Sertipikat Hak Milik Nomor : 451/Desa Cepaka, seluas 440 m2, atas nama ALBINA NUDU, terletak di Desa Cepaka, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tingkat II Tabanan (kini Kabupaten Tabanan), Propinsi Daerah Tingkat I Bali (kini Propinsi Bali) (sesuai dengan foto copynya) ; -----
4. Bukti T-4 : Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 03853/2014 Tanggal 04 Agustus 2014, dan APHT Nomor: 297/2014 Tanggal 14 Juli 2014 (sesuai dengan foto copynya) ; -----
5. Bukti T-5 : Surat Peringatan I Nomor: 615/BPR/VM/II/2014 Tanggal 17 Februari 2014.dari PT. BPR Varis Mandiri kepada

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mayumi Wulan Trisna (sesuai dengan aslinya);

6. Bukti T-6 : Surat Peringatan II Nomor: 1768/BPR/VM/III/2014 Tanggal 01 Maret 2014 dari PT. BPR Varis Mandiri kepada Mayumi...../
Mayumi Wulan Trisna (sesuai dengan aslinya); -----
7. Bukti T-7 : Surat Peringatan III Nomor: 1791/BPR/VM/IV/2014 Tanggal 04 April 2014.dari PT. BPR Varis Mandiri kepada Mayumi Wulan Trisna (sesuai dengan aslinya); -----
8. Bukti T-8 : Somasi Kredit Nomor: 1797/BPR/VM/IV/2014 Tanggal 08 April 2014 dari PT. BPR Varis Mandiri kepada Mayumi Wulan Trisna (sesuai dengan aslinya); -----
9. Bukti T-9 : Surat Pernyataan Nomor: 945/BPR/VM/IX/2014 Tanggal 05 September 2014 (sesuai dengan aslinya); -----
10. Bukti T-10 : Surat PT. BPR Varis Mandiri Nomor: 944/BPR/VM/IX/2014 Tanggal 05 September 2014, hal harga limit dan Identitas barang jaminan (sesuai dengan aslinya); -----
11. Bukti T-11 : Perincian hutang debitur Tanggal 05 September 2014 (sesuai dengan aslinya); -----
12. Bukti T-12 : Surat Penetapan jadwal lelang Nomor: S-2317/WKN.14/KNL.01/ 2014 Tanggal 23 September 2014 (sesuai dengan aslinya); -----
13. Bukti T-13 : Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/2010 Tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan atas peraturan Menteri

Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tanggal 23 April 2010

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (sesuai dengan salinannya); -----

14. Bukti T-14 : Risalah Lelang Nomor : Nomor : 349/2014 Tanggal 14
Nopember 2014 (sesuai dengan aslinya); -----

Menimbang...../

----- Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis tersebut Tergugat juga telah
menghadirkan 1 (satu) orang Saksi di persidangan yang bernama : -----

1. **NI KETUT SURIATI, SH.** : Warga Negara Indonesia, Tempat / tgl lahir:

Denpasar / 19-7 1978, Jenis Kelamin : Perempuan,

Pekerjaan : Pegawai Notaris, Agama : Hindu, Tempat tinggal

: Gang Panda No. 17 Banjar Menguntur, Kelurahan

Batubulan, Gianyar ;

Memberikan keterangan dibawah disumpah, yang pada pokoknya mengemukakan
hal-hal sebagai berikut ; -----

- Bahwa saksi tidak hadir dan tidak melihat langsung pada saat penandatanganan
Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan itu ; -----
- Bahwa Albina Nudu katanya hadir pada saat penandatanganan Surat Kuasa
Membebaskan Hak Tanggungan itu ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi yang bertandatangan pada Surat Kuasa
Membebaskan Hak Tanggungan itu adalah Mayumi Wulan Trisna, Putu
Swandarai dan Albina Nudu ; -----
- Bahwa Albina Nudu tidak pernah menghadap Notaris untuk tandatangan Surat
Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, tetapi Surat Kuasa Membebaskan Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungannya itu ditandatangani oleh Albina Nudu, Mayumi Wulan Trisna dan Putu Swandari pada Tgl.25 Maret 2013 di PT. BPR Varis Mandiri pada saat perjanjian kredit dibuat, bukan dihadapan Notaris ; -----

- Bahwa saksi tidak tandatangan pada saat perjanjian kredit dibuat tapi saksi tandatangan setelah itu ; -----

- Bahwa perjanjian kredit itu dibuat pada Tanggal 25 Maret 2013 ; -----

- Bahwa Tanggal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Tanggal 16 Juni 2014 berbeda dengan Tanggal perjanjian kredit, padahal itu ditandatangani bersamaan di PT.BPR Varis Mandiri, hal ini disebabkan karena Notaris pada waktu...../

waktu itu masih menunggu proses pembuatan Nomor Induk Bidang atas sertipikat tanah atas nama Albina Nudu yang dijadikan jaminan, karena proses keluarnya Nomor Induk Bidang atas tanah tersebut mundur, maka Tanggal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan juga mundur ; -----

- Bahwa sebenarnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan itu dibuat dan ditandatangani pada Tanggal 25 Maret 2013 di PT. BPR Varis Mandiri, bersamaan dengan tandatangan perjanjian kredit oleh Mayumi Wulan Trisna, Putu Swandari dan Albina Nudu ; -----

----- Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat telah menyampaikan Kesimpulannya masing-masing Tertanggal 12 Pebruari 2015 ;

----- Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk jelas dan singkatnya putusan ini, maka Berita Acara Sidang dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa diatas ;-----

Menimbang, bahwa yang dimohonkan oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah dalam perkara ini adalah Surat Penetapan Nomor : S-2317/WKN.14/KNL.01/2014 tentang Penetapan Jadwal Lelang Tertanggal 23 September 2014 berkaitan dengan Pelelangan 1 (satu) bidang tanah SHM No. 451 Tanggal 27 Juli 1995, Surat Ukur No. 2067 Tanggal 16 Mei 1995 seluas 440 m2, An. Albina Nudu, terletak di Desa Cepaka, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan (*vide* Bukti T.12) untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa *a quo* adalah :-----

1. Apakah...../

1. Apakah objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ? ;-----
2. Apakah objek sengketa *a quo* bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik ? ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan jawaban Tertanggal 23 Desember 2014, yang pada pokoknya memuat eksepsi dan jawaban. Oleh karena Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat, maka sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi Tergugat tersebut ;-----

I. Dalam eksepsi.-----

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam jawabannya, pada pokoknya menyatakan bahwa :-----

1. bahwa objek sengketa belum final ;-----
2. bahwa sengketa *a quo* termasuk sengketa perdata, sehingga bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar untuk mengadili ;-----
3. bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk menjadi Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat telah membantah melalui repliknya Tertanggal 30 Desember 2014, yang pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi Tergugat dan bantahan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan ketentuan pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka eksepsi Tergugat dibagi menjadi dua (2) yaitu : eksepsi absolut dan eksepsi lain-lain. Yang menurut Majelis Hakim dibahas terlebih dahulu mengenai eksepsi lain-lain.-----

Menimbang...../

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat berkepentingan untuk mengajukan gugatan sengketa *a quo*? ;-----

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat adalah Penggugat bukanlah pihak yang dituju oleh objek sengketa sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan atau dengan kata lain Penggugat tidak memiliki kapasitas *persona standy in judicio* di depan persidangan atas perkara *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa mengenai siapa saja yang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :-----

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau direhabilitasi” ;-----

Menimbang, bahwa fakta persidangan adalah Penggugat bukanlah pihak yang dituju langsung oleh objek sengketa, namun sebagaimana Surat PT. BPR Varis Mandiri Nomor : 1040/BPR/VM/X/2014 perihal pemberitahuan lelang Tanggal 24 oktober 2014 pada pokoknya menyebutkan bahwa berdasarkan surat keputusan objek sengketa barang jaminan yang dilelang adalah sertifikat hak milik No. 451 / Desa Cepaka, Gambar Situasi No. 2067/1995, Tanggal 16-05-1995, luas 440 m2, tercatat a.n ALBINA NUDU terletak didesa Cepaka, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Provinsi Daerah Tingkat I Bali (*vide* Bukti P.17) yang mana dalam Sertifikat Hak Milik No. 451/ Desa Cempaka (*vide* Bukti T.4) dan Buku Tanah No : 451 Desa Cepaka (*Vide* Bukti T.3 = P.6) juga menyebutkan Nama Pemegangnya adalah ALBINA NUDU ;-----

Menimbang, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan fakta persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat

bahwa...../

bahwa Penggugat adalah Pemilik SMH No. 451/ Desa Cepaka, Gambar Situasi No.2067/1995, Tanggal 16-05-1995, luas 440 m2, terletak didesa Cepaka, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Provinsi Daerah Tingkat I Bali yang telah kehilangan haknya atas tanah akibat pelaksanaan surat keputusan objek sengketa *a quo*. Dengan demikian Penggugat adalah pihak yang dirugikan, oleh karena itu Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan ke

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. Berdasarkan segenap uraian diatas maka eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan atau Penggugat tidak memiliki kapasitas *persona standy in judicio* di depan persidangan atas perkara *a quo* dinyatakan tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah objek sengketa *a quo* termasuk keputusan tata usaha negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa surat keputusan objek sengketa *a quo* belum final sebab belum menimbulkan akibat hukum bagi debitor / Penanggung hutang karena setelah dikeluarkan surat yang menjadi objek sengketa masih ada rangkaian proses lainnya yang harus ditempuh oleh PT. BPR Varis Mandiri / pemohon lelang sebelum pelaksanaan lelang, baik berupa pengumuman lelang maupun tindakan hukum lain ; -----

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa *keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;*-----

Menimbang.../

Menimbang, bahwa pengertian kata bersifat final adalah sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain belumlah final, karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan ; (A. Siti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soetami, SH, hal.3, dalam Buku Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Penerbit Rafika Aditama, Bandung, 2005);-----

Menimbang, bahwa menimbulkan suatu akibat hukum berarti menimbulkan suatu penetapan dalam suasana hubungan hukum yang telah ada, umpama melahirkan hubungan hukum baru, menghapus hubungan hukum yang telah ada, menetapkan suatu status, dan sebagainya (Indroharto, SH, hal 175, dalam buku Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2000).-----

Menimbang, bahwa surat keputusan objek sengketa *a quo* telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang eksekusi untuk SHM No. 451/ Desa Cepaka, Gambar Situasi No. 2067 / 1995, Tanggal 16-05-1995, luas 440 m2, terletak didesa Cepaka, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Provinsi Daerah Tingkat I Bali. (*Vide* Bukti T.12) Sehingga merubah status SMH No. 451/ Desa Cepaka tersebut diatas dari status barang jaminan menjadi status barang yang dilelang ;-----

Menimbang bahwa apabila dihubungkan antara fakta persidangan dan pengertian final dan menimbulkan akibat hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa tidak memerlukan persetujuan atasan atau instansi lain serta telah menimbulkan suatu perubahan status tanah SMH No. 451/ Desa Cepaka menjadi barang yang dilelang, sehingga telah memenuhi pengertian final dan menimbulkan akibat hukum. Setelah mencermati surat keputusan objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim berpendapat surat keputusan objek sengketa *a quo* telah memenuhi syarat Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan pasal 1 angka (9) Undang - Undang Nomor : 51 Tahun 2009. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka

eksepsi...../



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi Tergugat tentang objek sengketa belum final dan belum menimbulkan akibat hukum tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi absolut tentang apakah objek sengketa *a quo* termasuk keputusan tata usaha negara yang dibatasi sebagaimana ketentuan pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah sengketa hubungan hutang piutang yang merupakan ruang lingkup hukum privat / keperdataan, sebagaimana ketentuan pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 seharusnya PTUN tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*.-----

Menimbang, bahwa tidak semua keputusan tata usaha negara dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 mengatur bahwa ;-----

Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini :-----

a. Keputusan Tata Usaha Negara merupakan perbuatan hukum perdata ;-----

Menimbang, bahwa Ten Berge & TAK (dalam Indoharto, SH., hal 118, dalam buku Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2000) berpendapat keputusan-keputusan TUN yang dapat dianggap sebagai *rechtshandeling naar burgerlijkrecht* (tindakan hukum menurut hukum perdata) :-----

-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. keputusan TUN yang merupakan pelaksanaan dari suatu tindakan hukum perdata;-----

Menimbang, bahwa dasar Tergugat menerbitkan surat keputusan objek sengketa *a quo* adalah surat Direktur Utama PT. BPR Varis Mandiri

Nomor :943...../

Nomor : 943/BPR/VM/IX/2014 Tertanggal 5 September 2014 tentang permohonan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan (*vide* Bukti T.1). Permohonan tersebut terbit akibat dari adanya hubungan perjanjian hutang- piutang sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : UM/18/2040/3/2013 antara Mayumi Wulan Trisna, Putu Swandari dan PT. BPR Varis Mandiri (*vide* Bukti T.2) dan yang menjadi jaminan utang adalah sertifikat hak milik No. 451 / Desa Cepaka, Gambar Situasi No. 2067/1995, Tanggal 16-05-1995, luas 440 m2, tercatat a.n ALBINA NUDU terletak didesa Cepaka, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Provinsi Daerah Tingkat I Bali (*vide* Bukti T.4).-----

Menimbang, bahwa sampai dengan dilakukannya pemeriksaan sengketa *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, Penggugat, Tergugat dan PT. BPR Varis Mandiri masih bersengketa di Pengadilan Negeri Denpasar terkait Perjanjian Kredit Nomor : UM/18/2040/3/2013 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No : 02 Tanggal 16 Juni 2014 yang didalilkan tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat (*vide* Bukti P.1 dan P.2), yang mana oleh Saksi Tergugat Ni Ketut Suriati, SH menerangkan bahwa Albina Nudu tidak pernah menghadap Notaris, tetapi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan itu ditandatangani oleh Albina Nudu pada saat perjanjian kredit dibuat di PT. BPR. Varis Mandiri Tanggal 25 Maret 2013 (*vide* Berita Acara Sidang Tanggal 29 Januari 2015) ;-----

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan dan peraturan perundangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa surat keputusan objek sengketa merupakan pelaksanaan dari perjanjian kredit (*vide* Bukti T.2) dan terhadap perjanjian pokok tersebut masih terdapat sengketa yang sedang berjalan di Pengadilan Negeri Denpasar (*vide* Bukti P.1 dan P.2) yang terkait penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan. Oleh karena surat keputusan terbit dari hubungan hukum perdata (perjanjian kredit) maka surat keputusan objek sengketa *a quo* dianggap melebur dalam tindakan hukum perdata yang terkena

pembatasan...../

pembatasan keputusan tata usaha negara yang tidak dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha negara ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat diterima. -----

II. Dalam Pokok Perkara. -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi mengenai pokok perkara sehingga terhadap pokok perkara dinyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;---

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang dipertimbangkan telah dapat menjawab inti pokok persengketaan dalam perkara ini, maka bukti-bukti lain yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak relevansi dengan inti pokok persengketaan tidak perlu dipertimbangkan lagi,
akan tetapi bukti-bukti tersebut tetap terlampir dalam berkas perkara ;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata
Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor
51 Tahun 2009 Tentang perubahan kedua atas UU No.5 Tahun 1986 , serta Peraturan
lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

M E N G A D I L I

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi

Tergugat ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;-----

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar **Rp.**
229.000,- (dua ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) ;-----

Demikian...../

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada
Hari Selasa, Tanggal 17 Februari 2015 oleh Kami : **MURSALIN NADJIB, SH.**
sebagai Hakim Ketua Majelis, **MARIANA IVAN JUNIAS, SH., M.Hum. dan**
IKAWATI UTAMI, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana
diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **Hari Kamis, Tanggal**
26 Februari 2015, oleh Majelis Hakim tersebut diatas, yang dibantu oleh I
NENGAH WIJANA, SH., sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa
Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;-----

Hakim - Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis



1. MARIANA IVAN JUNIAS, SH., M.Hum.

MURSALIN NADJIB, SH.

2. IKAWATI UTAMI, SH.

Panitera Pengganti

I NENGAH WIJANA, SH.

PERINCIAN BIAYA PERKARA

Nomor : 14/G/2014/PTUN.Dps.

1. Pendaftaran gugatan	Rp.	30.000,-
2. ATK	Rp.	150.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	18.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	-
5. Sumpah/saksi	Rp.	20.000,-
6. Penterjemah	Rp.	-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Redaksi Rp. 5.000,-

8. Meterai Rp. 6.000,-

----- +

J u m l a h Rp. 229.000,-

(dua ratus dua puluh sembilan ribu ru[iah])